

# Kupujesz mieszkanie - PAMIĘTAJ

„Na każdą kieszeń”, „Pod klucz”, „Pewna inwestycja” – takimi hasłami deweloperzy kuszą konsumentów. Podpisując umowę na zakup wymarzonego mieszkania pamiętajmy, by dokładnie sprawdzić jej warunki. UOKiK wydał kolejne decyzje dotyczące łamania prawa przez deweloperów.

Konsumenci często decydują się na zakup mieszkania na etapie dziury w ziemi. Transakcja taka wiąże się z podpisaniem umowy, której stronami są klient i przedsiębiorca budujący nieruchomość – deweloper, spółdzielnia, товариство budownictwa społecznego. Na co należy zwrócić uwagę kupując mieszkanie na rynku pierwotnym? Przede wszystkim na postanowienia umowne, które mogą naruszać interesy konsumentów. Przykłady można znaleźć w rejestrze klauzul niedozwolonych, gdzie łącznie jest już 1941 zakwestionowanych postanowień – z czego ponad 200 dotyczy rynku nieruchomości. UOKiK regularnie kontroluje wzorce umów pod kątem występowania niedozwolonych postanowień. W ciągu ostatnich sześciu miesięcy w wyniku zakończonych postępowań Prezes Urzędu wydała 13 decyzji. Dotyczyły one spółek: AP-Invest, Euro Styl, J.W. Construction (dwie decyzje), Krakowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego, KRJ Partner, Novum Plus, Orco Projekt, PRK 7 Nieruchomości, Przedsiębiorstwo Rewaloryzacji Zabytków w Krakowie, Warmińskie Przedsiębiorstwo Budowlane, Włodarzewska, Wrocławskie Przedsiębiorstwo Budownictwa Mieszkaniowego „Mój Dom”. Ponad połowa postępowań zakończyła się dobrowolnym zobowiązaniem przedsiębiorców do zmiany praktyki, pozostałym deweloperom UOKiK nakazał zmianę kwestionowanych praktyk oraz ukarał ich sankcjami finansowymi. Łączna wysokość kar nałożonych na deweloperów wyniosła 6 106 107 zł.

Przykładem praktyk, które zostały zakwestionowane przez Urząd są m.in. działania Przedsiębiorstwa Rewaloryzacji Zabytków z Krakowa. Wśród stosowanych przez dewelopera klauzul znalazła się umożliwiająca podwyższenie ceny lokalu w przypadku zmian wskaźników określonych przez przedsiębiorcę, ale jednocześnie nie zapewniała prawa odstąpienia od umowy. Zgodnie z prawem o zmianie istotnych warunków umowy takich jak np. cena czy metraż, konsument powinien zostać poinformowany, a w przypadku niezaakceptowania nowych propozycji powinien mieć możliwość bezkosztowego zrezygnowania z kontraktu. Inna kwestionowana klauzula dotyczyła rozliczeń między stronami umowy w przypadku odstąpienia od niej. Przewidywała, że deweloper zwróci klientowi jedynie nominalną wartość wpłaty – bez odsetek. W opinii UOKiK prowadzi to do sytuacji, w której deweloper przez pewien czas może korzystać ze środków finansowych pozyskanych od kontrahenta i czerpać z tego tytułu zyski. Konsument natomiast jest takiej możliwości pozbawiony. Zdaniem Urzędu by zniwelować tę dysproporcję klientowi powinny przysługiwać odsetki od wpłaconych przedsiębiorcy pieniędzy. Za stosowanie niedozwolonych praktyk Prezes Urzędu nałożyła na przedsiębiorcę karę w wysokości 144 219 zł.

UOKiK skontrolował również umowy stosowane przez Warmińskie Przedsiębiorstwo Budowlane. Jedno z zakwestionowanych przez Urząd postanowień przyznawało deweloperowi prawo do jednostronnego odbioru lokalu wtedy, gdy konsument nie dokonał tego w wyznaczonym terminie. Oznacza to, że osoba, która kupiła mieszkanie i nie skorzystała w określonym czasie z przysługującego jej uprawnienia, traciłaby możliwość dochodzenia swoich roszczeń. Dodatkowo spółka zastrzegła, że w razie zwłoki we wniesieniu wpłaty będzie mogła rozwiązać umowę bez wypowiedzenia. Zgodnie z prawem w takim przypadku konsumenci powinni być powiadomieni o upływie terminu na dokonanie wpłaty wraz z wyznaczeniem nowego i informacją o konsekwencjach nieuregulowania należności. Dopiero po doręczeniu takiego powiadomienia i niedokonaniu wpłaty przez kontrahenta, deweloper może rozwiązać umowę. Na przedsiębiorcę została nałożona sankcja finansowa w wysokości 121 104 zł.

Ponadto Urząd zakwestionował działania J.W. Construction. Jedną z wydanych decyzji dotyczyła naruszenia przez przedsiębiorcę ustawy o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym. Jak wykazało postępowanie deweloper na początku 2009 roku swoim klientom rozesłał aneks, w którym zaproponował zmianę warunków wcześniej zawartej umowy. Była to realizacja obowiązków, jakie kilka miesięcy wcześniej na J.W.C. nałożył UOKiK. Wraz z aneksem konsumenci otrzymali list przewodni sugerujący, że zawarte w nim postanowienia zostały ocenione przez Urząd – postanowienia (...), zgodnie z oceną UOKiK, gwarantują Państwu zachowanie zasad równowagi stron w czynnościach cywilnoprawnych jak również wykluczają zapisy, które uznane zostały za niedozwolone. Konsumenci ufając swojemu kontrahentowi podpisywali aneksy będąc przekonani

co do uczciwych intencji dewelopera. W rzeczywistości przekazane konsumentom załączniki zawierały również postanowienia, które nie były konsultowane z Urzędem. W konsekwencji Prezes UOKiK uznała, że konsumenci byli w ten sposób wprowadzani w błąd. Deweloper powołał się na autorytet Urzędu i zasugerował swoim klientom, że wszystkie postanowienia zawarte w przesłanych aneksach zostały administracyjnie ocenione. Przedsiębiorca za stosowaną praktykę został ukarany karą w wysokości 4 191 281 zł.

Obecnie UOKiK prowadzi 24 postępowania dotyczące różnych deweloperów działających na terenie całego kraju.

Warto pamiętać, że na każdym etapie sporu z przedsiębiorcą, w tym również w postępowaniu sądowym, konsument może zgłosić się po bezpłatną pomoc do powiatowego lub miejskiego rzecznika konsumentów, a także organizacji konsumenckich. Ich adresy znajdują się na stronie internetowej Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów. Bezpłatne porady udzielane są również przez Stowarzyszenie Konsumentów Polskich pod numerem telefonu 0 800 800 008. Poradnictwo konsumenckie w Polsce jest finansowane między innymi z budżetu UOKiK.

Danuta Rola

Powiatowy Rzecznik Konsumenta